

SIENACASA

SOCIETÀ PER AZIONI DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI SIENA



REGOLAMENTO DI UTENZA **PER GLI ALLOGGI CONCESSI IN** **LOCAZIONE CON** **CONTRATTO E.R.P.**

APPROVATO DAL L.O.D.E. SENESE CON DELIBERAZIONE NR. 4/2017 DEL 09-11-2017

INDICE GENERALE

TITOLO I – NORME GENERALI

<i>Art. 1</i>	OGGETTO	<i>pag.</i>	4
---------------	---------	-------------	---

TITOLO II – UTILIZZO DEGLI ALLOGGI

<i>Art. 2</i>	UTILIZZO DELL'ALLOGGIO ASSEGNATO	<i>pag.</i>	5
<i>Art. 3</i>	RESPONSABILITA' NELL'USO DELL'ALLOGGIO	<i>pag.</i>	5
<i>Art. 4</i>	USO SPAZI IN DOTAZIONE ALL'ALLOGGIO	<i>pag.</i>	5
<i>Art. 4 bis</i>	OSPITALITA' TEMPORANEA	<i>pag.</i>	5
<i>Art. 5</i>	ANNULLAMENTO E DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE	<i>pag.</i>	6
<i>Art. 6</i>	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	<i>pag.</i>	8
<i>Art. 6 bis</i>	SUBENTRO NELL'ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO	<i>pag.</i>	9
<i>Art. 7</i>	DOVERI E DIVIETI DEGLI ASSEGNATARI	<i>pag.</i>	9
<i>Art. 8</i>	INTERVENTI STRUTTURALI A CARICO DELL'ENTE GESTORE	<i>pag.</i>	9

TITOLO III – MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

<i>Art. 9</i>	INTERVENTI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO	<i>pag.</i>	10
<i>Art. 10</i>	MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVA AL SINGOLO ALLOGGIO	<i>pag.</i>	11
<i>Art. 11</i>	MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVA ALLE PARTI COMUNI	<i>pag.</i>	13
<i>Art. 12</i>	VISITE ED ISPEZIONI ALL'ALLOGGIO	<i>pag.</i>	16
<i>Art. 13</i>	RESPONSABILITA' PER DANNI	<i>pag.</i>	17
<i>Art. 14</i>	INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE GESTORE	<i>pag.</i>	17
<i>Art. 15</i>	AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DIVERSI	<i>pag.</i>	17
<i>Art. 16</i>	MIGLIORAMENTI O ADDIZIONI AUTORIZZATE	<i>pag.</i>	18

TITOLO IV – SERVIZI

<i>Art. 17</i>	SPESE PER SERVIZI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI	<i>pag.</i>	18
<i>Art. 18</i>	MANCATO PAGAMENTO DELLE SPESE PER I SERVIZI	<i>pag.</i>	19

TITOLO V – AUTOGESTIONE E CONDOMINI

<i>Art. 19</i>	OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI	<i>pag.</i>	20
<i>Art. 20</i>	COMPITI DELL'AUTOGESTIONE	<i>pag.</i>	20
<i>Art. 21</i>	FINANZIAMENTO DELL'AUTOGESTIONE	<i>pag.</i>	20
<i>Art. 22</i>	VERIFICHE DA PARTE DELL'ENTE GESTORE	<i>pag.</i>	21
<i>Art. 23</i>	ASSEGNATARI DI ALLOGGI IN AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	<i>pag.</i>	21

TITOLO VI – DIRITTI ED OBBLIGHI DI LEGGE

<i>Art. 24</i>	CANONE DI LOCAZIONE	<i>pag.</i>	21
<i>Art. 25</i>	RAPPORTO DI LOCAZIONE	<i>pag.</i>	22
<i>Art. 26</i>	MOBILITA' DEGLI ASSEGNATARI	<i>pag.</i>	22

TITOLO VII – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

<i>Art. 27</i>	CASI DI RISOLUZIONE	<i>pag.</i>	23
<i>Art. 28</i>	SANZIONI	<i>pag.</i>	23
<i>Art. 29</i>	RESPONSABILITA'	<i>pag.</i>	23
<i>Art. 30</i>	RILASCIO DELL'ALLOGGIO	<i>pag.</i>	24

ALLEGATO 1 – NORME DI COMPORTAMENTO

<i>pag.</i>	25
-------------	----

Titolo I - NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO

Il presente Regolamento e le norme di comportamento allegate, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, disciplinano il rapporto di utenza di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) e comunque di tutti gli immobili a cui si applica la Legge Regionale Toscana n. 96 del 20.12.1996 così come da ultimo modificata dalla Legge Regionale Toscana n. 41 del 31.03.2015 (da ora in poi "L.R. n. 96/1996 e s.m.i." - successive modificazioni e integrazioni).

Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini in locazione semplice di alloggi di proprietà dei Comuni aderenti al L.O.D.E. senese e affidati in gestione alla SIENA CASA S.p.A. in qualunque tempo e modo assegnati.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento integrano il contratto di locazione, ovvero si sostituiscono ad esso in tutto o nelle parti non conformi.

Il Regolamento di utenza, emanato in attuazione dell'art. 16 della L.R. n. 96/1996 e s.m.i., costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile.

Nei rapporti tra Ente gestore ed assegnatari hanno altresì vigore i contenuti normativi degli accordi o protocolli stipulati a livello nazionale o regionale tra le Organizzazioni Sindacali dell'utenza e la Pubblica Amministrazione, in quanto recepiti dall'Ente gestore stesso e conformi alla legislazione vigente.

Sono fatti salvi gli accordi o i protocolli stipulati o da stipulare tra Ente gestore ed OO.SS. dell'utenza a livello provinciale in quanto compatibili con la normativa vigente.

Gli obblighi previsti nel presente Regolamento e le relative sanzioni, ancorché espressamente riferiti agli assegnatari, valgono, in quanto non incompatibili, nei confronti di tutti coloro che comunque detengano alloggi di edilizia residenziale pubblica, anche senza titolo per mancanza di assegnazione o cessazione dell'assegnazione stessa.

Per "assegnatario", salvo diversa precisazione, si intende l'intero nucleo familiare.

Titolo II – UTILIZZO DEGLI ALLOGGI

ART. 2 - UTILIZZO DELL'ALLOGGIO ASSEGNATO

Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione. E' fatto tassativo divieto, come meglio specificato nel successivo art. 5 del presente Regolamento, di:

- cedere o subaffittare in tutto o in parte l'alloggio assegnato;
- violare le disposizioni relative all'ospitalità temporanea di cui al successivo art. 4 bis;
- mutare la destinazione d'uso dell'alloggio assegnato e delle sue pertinenze;
- adibire l'alloggio ad attività illecite o utilizzarlo per scopi illeciti;
- consentire a terzi di utilizzare l'alloggio per attività o scopi illeciti;
- causare col proprio comportamento gravi danni all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni.

La violazione di tale divieti, una volta accertata, comporta la dichiarazione di decadenza di tutto il nucleo familiare assegnatario nei modi e nei termini previsti dall'art. 35 secondo comma della L.R. n. 96/1996 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 3 - RESPONSABILITÀ NELL'USO DELL'ALLOGGIO

Gli assegnatari devono servirsi dell'alloggio e sue pertinenze con ogni cura e diligenza, assumendo a loro carico tutti quei lavori che si renderanno necessari e che comunque sono meglio specificati nel presente Regolamento.

Gli assegnatari rispondono di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, al fabbricato e loro pertinenze per colpa loro o di persone da essi ammesse, anche temporaneamente, all'uso dell'alloggio; ne sono esonerati, ai sensi dell'art. 1588 c.c., solo nel caso in cui provino che i danni sono derivati da causa a loro non imputabile.

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti.

ART. 4 - USO SPAZI IN DOTAZIONE DELL'ALLOGGIO

Qualora l'alloggio sia dotato di uno spazio ad uso giardino ovvero posto auto ecc. l'assegnatario dovrà:

- tenere pulito il terreno annesso all'alloggio ed occuparsi della cura dello stesso. Gli assegnatari dovranno contribuire anche alla cura ed alla conservazione delle aree comuni

tramite il proprio personale apporto o attraverso la compartecipazione alle spese necessarie secondo quanto disposto dalla maggioranza degli aventi diritto. La violazione delle disposizioni sopra citate, se riscontrata dall'Ente gestore, comporterà da parte di Siena Casa, previa diffida scritta, la surroga dell'Azienda nello svolgimento dei lavori e delle attività necessarie alla cura ed alla conservazione delle aree di che trattasi, con successiva rivalsa nei confronti degli assegnatari inadempienti dei relativi costi sostenuti.

- non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione dell'Ente gestore, anche nel caso di recinzioni vegetali.

L'Ente gestore al momento del rilascio dell'alloggio e dello spazio annesso non dovrà alcun indennizzo per le colture o altri lavori effettuati.

ART. 4 bis – OSPITALITA' TEMPORANEA

L'ospitalità temporanea di terze persone negli alloggi oggetto del presente Regolamento d'Utenza è consentita, previa richiesta motivata dell'assegnatario all'Azienda e conseguente autorizzazione della medesima, secondo quanto disposto dall'art. 18 bis della L.R. n. 96/1996 e successive modifiche e integrazioni. Qualora l'ospitalità si protragga per un periodo inferiore a tre mesi non è necessario ottenere l'autorizzazione scritta da parte di Siena Casa S.p.A., ma è obbligo dell'assegnatario comunicare all'Ente Gestore entro 3 giorni la presenza della/delle persone ospitate nell'alloggio. Qualora, a seguito di accertamento, venga riscontrata la presenza di ospiti di lunga durata non autorizzati, in violazione del disposto dell'art. 18 bis della succitata L.R. n. 96/1996, il Comune attiverà la procedura di decadenza per l'intero nucleo familiare assegnatario, così come previsto dall'art. 35 comma 2 lettera o) della medesima normativa. Qualora a seguito di accertamento venga rinvenuto nell'alloggio un ospite dimorante da meno di 3 mesi, ma del quale non sia stata comunicata la presenza all'Ente Gestore, verrà intimato all'assegnatario, tramite diffida scritta da parte dell'Azienda, di regolarizzare con apposita comunicazione la presenza della terza persona rilevata. Nel caso in cui tale omissione venga reiterata si procederà all'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 28 del presente Regolamento e qualora vengano accertate successive violazioni il Comune attiverà la procedura di decadenza ai sensi dell'art. 35 comma 2 lettera o) sopra richiamato.

ART. 5 - ANNULLAMENTO E DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

In virtù dell'art. 33 L.R. n. 96/1996 e s.m.i., è disposto dal Comune l'annullamento dell'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo, in caso di:

- assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazione falsa.

A norma di legge è dichiarata dal Comune la decadenza dall'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del contratto di locazione e rilascio dell'alloggio, nei casi previsti dall'art. 35 comma 2 della L.R. n. 96/1996 e s.m.i., in cui l'assegnatario:

1. abbia abbandonato volontariamente l'alloggio, per un periodo superiore a tre mesi, decorrenti dal primo accertamento del comune, o non abiti stabilmente nell'alloggio (il termine sopra indicato può essere prorogato di ulteriori tre mesi per motivate cause di forza maggiore);
2. abbia ceduto in tutto o in parte l'alloggio o le sue pertinenze o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
3. abbia adibito l'alloggio o le sue pertinenze a scopi o attività illeciti, o abbia consentito a terzi di utilizzare i medesimi per gli stessi fini;
4. abbia gravemente e reiteratamente contravvenuto alle disposizioni di legge, del contratto di locazione, del presente regolamento di utenza e del regolamento di auto gestione, inerenti l'uso dell'alloggio, o abbia causato volontariamente gravi danni all'alloggio, alle sue pertinenze o alle parti comuni dell'edificio;
5. si sia reso moroso per un periodo superiore a sei mesi agli adempimenti di cui all'art. 30, comma 2, della L.R. n. 96/1996 e s.m.i., fatto salvo quanto disposto dall'art. 30 comma 4 della stessa legge;
6. abbia rinunciato all'alloggio assegnato, dopo la stipula del contratto, senza che sussistano giustificati motivi;
7. non abbia occupato l'alloggio assegnato, senza giustificati motivi, entro trenta giorni dalla stipula del contratto di locazione, prorogabili una sola volta;
8. si sia reso inadempiente senza giustificati motivi rispetto alla richiesta di informazioni e di documentazioni per l'accertamento della situazione economica del nucleo familiare e degli altri requisiti per la permanenza;
9. abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettere a) e b) della L.R. n. 96/1996 e s.m.i.;

10. sia divenuto titolare di un diritto di proprietà, uso, usufrutto, abitazione di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettera d) della L.R. n. 96/1996 e s.m.i., fatto salvo quanto stabilito dallo stesso allegato A, paragrafo 4;
11. disponga di una situazione economica che superi i limiti di reddito previsti dalla vigente normativa e che permanga da oltre 2 anni;
12. disponga di beni mobili registrati il cui valore superi del venticinque per cento il limite di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettera e) della L.R. n. 96/1996 e s.m.i.;
13. abbia violato le disposizioni in materia di variazione del nucleo familiare e di ospitalità temporanea di cui all'articolo 18 bis, attuando cessioni a terzi dell'alloggio.

ART. 6 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La risoluzione del contratto per morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie, ove ricorrano le condizioni di legge, è segnalata dall'Ente Gestore al Comune, competente a dichiarare la decadenza secondo i tempi ed i modi previsti dal "Disciplinare di procedura per la gestione della mancata corresponsione del canone di locazione e delle spese accessorie da parte degli inquilini di alloggi ERP" approvato con Deliberazione L.O.D.E. Senese n. 7 del 16.12.2015.

L'Ente gestore e il Comune devono confrontarsi con le OO.SS. dell'utenza per definire procedure e modalità relative alla risoluzione del contratto e alla pronuncia di decadenza dall'assegnazione.

Contro gli assegnatari inadempienti l'Ente gestore procederà comunque al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte. A tal fine è precisato che costituisce inadempimento sanzionabile nei modi di cui ai commi precedenti anche il pagamento parziale del canone e delle quote accessorie.

A norma di legge gli assegnatari non potranno compensare il pagamento dei canoni e quote accessorie con propri pretesi crediti nei confronti dell'Ente gestore, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente.

L'Ente gestore determina le modalità di pagamento del canone e quote accessorie, cui l'assegnatario dovrà uniformarsi; sono pertanto equiparati a tutti gli effetti ai debitori morosi gli assegnatari che versino il canone e quote accessorie con modalità diverse da quelle predisposte dall'Ente gestore, salva dimostrazione, a carico degli interessati, del buon esito dei pagamenti.

ART. 6 bis – SUBENTRO NELL'ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO.

Ai Sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. n. 96/1996 e successive modifiche e integrazioni, sono titolari del diritto all'assegnazione dell'alloggio tutti i componenti del nucleo familiare, definiti dall'art. 5 comma 2 della stessa legge, facenti parte della famiglia al momento dell'assegnazione, così come da precisa ricognizione del Comune proprietario. Sono altresì titolari del diritto all'assegnazione, ai sensi dell'art. 40 bis comma 1 della medesima legge, i soggetti presenti in modo continuativo nel nucleo familiare (esclusi gli ospiti temporanei) da almeno 5 anni alla data di entrata in vigore della L.R. n. 41/2015 (23 aprile 2015) o dal momento dell'assegnazione, se questa è avvenuta da meno di 5 anni alla medesima data. Solo i titolari in via esclusiva al diritto all'assegnazione, così come sopra definiti, possono subentrare nell'assegnazione dell'alloggio qualora l'intestatario originario deceda o abbandoni l'alloggio stesso. Nel caso in cui solo una parte del nucleo familiare, comprendente l'assegnatario originario, lasci l'alloggio, si procederà, a seguito di specifica richiesta, al subentro in modalità provvisoria per 3 mesi a favore di uno dei componenti residuali della famiglia aventi diritto. Il subentro provvisorio è concesso per permettere all'Ente Gestore di verificare la presenza di tutti i requisiti di legge in capo al subentrante e per accertare che non vi siano state violazioni della normativa, comportanti la dichiarazione di decadenza, da parte dell'intero nucleo familiare nel periodo antecedente il rilascio dell'alloggio. Qualora tali verifiche non accertino cause ostative, decorsi i tre mesi dal subentro provvisorio, lo stesso acquisirà carattere definitivo. Nel caso in cui vengano accertate violazioni della normativa, anche antecedenti al momento del rilascio parziale dell'alloggio, comportanti la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 96/1996, e di conseguenza il subentro nell'assegnazione sia finalizzato all'ottenimento di indebiti benefici, l'Ente Gestore comunicherà tali risultanze al Comune proprietario, chiedendo l'apertura della procedura di decadenza a carico dell'intero nucleo familiare.

ART. 7 – DOVERI E DIVIETI DEGLI ASSEGNATARI

Gli assegnatari sono tenuti, nell'utilizzo degli alloggi, delle relative pertinenze e degli spazi condominiali, al rispetto integrale delle prescrizioni previste dall'ALLEGATO 1 – NORME DI COMPORTAMENTO del presente Regolamento, pena l'applicazione delle sanzioni di cui ai successivi artt. 27 e 28.

ART. 8 - INTERVENTI STRUTTURALI A CARICO DELL'ENTE GESTORE

Gli alloggi sono assegnati ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della consegna e comunque idonei all'uso.

In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna gli assegnatari non avranno diritto di ottenere dall'Ente gestore modifiche interne degli spazi, installazioni/integrazioni dei servizi e degli impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, fatti salvi gli obblighi di legge. Detti interventi potranno invece essere eseguiti in forma diretta dagli assegnatari, fatti salve le autorizzazioni e le indicazioni dell'Ente gestore e degli organi competenti.

Gli interventi di cui sopra saranno coordinati tra l'Ente Gestore, gli Assegnatari e/o il Condominio.

Nel caso in cui l'alloggio non sia stato preventivamente ripristinato dall'Ente Gestore, sarà possibile, su espressa indicazione del Comune competente e qualora ne ricorrano i presupposti, applicare il "Regolamento disciplinante criteri e modalità tecnico operative finalizzate all'assegnazione di alloggi ERP da ripristinare" approvato con Deliberazione L.O.D.E. n. 8 del 16.12.2015 ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. n. 96/1996 e s.m.i..

Titolo III – MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

ART. 9 - INTERVENTI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

Gli assegnatari devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal presente Regolamento.

Poiché l'immobile assegnato è stato dotato di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione, fatti salvi gli adeguamenti di legge, gli assegnatari dovranno verificare che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

In particolare per l'impianto elettrico, mentre dovrà essere esclusa ogni alterazione dei vari componenti, gli assegnatari dovranno verificare che gli apparecchi/elettrodomestici da loro installati/utilizzati siano conformi alle disposizioni di legge ed adeguati alle caratteristiche dell'impianto.

In mancanza di ciò l'Ente gestore sarà esonerato da ogni responsabilità, mentre gli assegnatari risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

La Siena Casa S.p.A. verificherà nel tempo che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi, provvedendo alla messa a norma dei medesimi e adeguando gli impianti alle eventuali nuove normative (aggiunto con protocollo d'intesa).

ART. 10 - MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVA AL SINGOLO ALLOGGIO

Sono a carico e spese dei singoli assegnatari, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità dell'art. 3, i seguenti interventi riguardanti l'alloggio e le sue pertinenze:

- a. Riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento e del gas.
- b. Riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquai, lavatoi, W.C., docce, vasche da bagno, bidet, ecc.).
- c. Disostruzione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e le relative opere murarie.
- d. Riparazione o sostituzione di scaldacqua e scaldabagni nonché cassette scaricatrici e relativi accessori.
- e. Pulizia della caldaia, della canna fumaria, dei depositi di combustibile dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda, secondo le disposizioni vigenti. In particolare si precisa che l'utente ha l'obbligo di sottoscrivere con una sua ditta di fiducia, regolarmente iscritta agli albi delle Imprese Artigiane, Industria o CC.I.AA., un contratto di manutenzione periodica dell'impianto.
- f. Manutenzione (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, ecc. dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda; per la sostituzione della caldaia l'Ente gestore interverrà in caso di deterioramento per vetustà o per altri motivi accertati dallo stesso Ente. Si precisa che la caldaia s'intende vetusta trascorsi 12 anni dalla messa in opera della stessa: quest'Azienda, per i soli interventi di manutenzione straordinaria, si riserva la facoltà di intervenire per ripristinare il normale funzionamento dell'impianto, sostituendo l'intera caldaia. Oltre i 12 anni, l'intervento di manutenzione straordinaria o di sostituzione della caldaia dovrà essere richiesto dall'assegnatario mediante domanda scritta redatta sull'apposito modello (scaricabile dal sito internet www.sienacasa.net - spazio download) da indirizzare all'Ufficio Manutenzione della società. Tale richiesta dovrà obbligatoriamente riportare in allegato una dichiarazione della ditta responsabile della manutenzione dell'impianto che attesti l'irreparabilità dell'apparecchio; dovrà essere inoltre fornita all'Ente gestore la documentazione di corredo della caldaia (libretto d'impianto e copia delle ricevute di pagamento degli interventi) affinché sia possibile verificarne la vetustà, il grado di deterioramento e la

regolarità delle manutenzioni effettuate sul prodotto. Nel caso che la documentazione sia conforme ai parametri sopra detti, Siena Casa S.p.A. procederà alla sostituzione della caldaia secondo la seguente modalità:

1. faranno carico direttamente alla società tutte le opere di adeguamento delle canne fumarie, dei fori di aerazione e di adeguamento dell'impianto di adduzione del gas, nonché il 50% del costo di fornitura ed installazione dell'apparecchio;
2. farà carico direttamente all'assegnatario richiedente il rimanente 50% del costo di fornitura ed installazione della caldaia. Qualora l'assegnatario intenda avvalersi di una ditta di propria fiducia piuttosto che di quella inviata dalla società, fermi restando l'importo riconosciuto da Siena Casa S.p.A., dovrà allegare specifico preventivo di spesa alla domanda di cui sopra; una volta ricevuta apposita autorizzazione scritta da parte dell'Ufficio Manutenzione, potrà dunque procedere con i lavori pagando interamente l'importo di cui al preventivo fornito e richiedendo successivamente il rimborso della quota a carico di Siena Casa S.p.A. così come indicata sul retro del modello di domanda ed allegando la dichiarazione di conformità della nuova caldaia installata.

Nel caso che invece che la documentazione da allegare alla domanda sia carente o completamente assente, tutte le opere per la sostituzione della caldaia saranno a totale carico dell'assegnatario.

- g. Manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere.
- h. Manutenzione e/o ripristino di cappe, aeratori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di aerazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione.
- i. Riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori, e terminali (interruttori, prese, suonerie, ecc.).
- j. Riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto TV individuale, ovvero per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale.
- k. Riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi.
- l. Sostituzione dei vetri.

- m. Riparazione o sostituzione di parti di persiane, serrande e avvolgibili.
- n. Riparazione di portoncini, portefinestre, finestre e bussole.
- o. Tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili.
- p. Verniciatura di sportelli infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente.
- q. Riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco, in caso di usura o per danni provocati dagli stessi (aggiunto con protocollo d'intesa).
- r. Revisione periodica od occasionale di contatori divisionali dell'acqua e loro eventuale sostituzione.
- s. Riparazione dell' autoclave compresa la sostituzione del press control, in caso di completa sostituzione l' importo dell'intervento verrà ripartito al 50% tra l' assegnatario e la Siena Casa S.p.A..

Nei casi in cui l'Assegnatario debba intervenire per la sostituzione delle tubazioni di scarico dei bagni e/o delle cucine, a richiesta, l'Ente Gestore interverrà mediante:

- a. La fornitura dei materiali in ceramica per la completa ricostruzione dei pavimenti e dei rivestimenti, con un importo massimo di fornitura a mq. da stabilire annualmente attraverso il prezzario della Regione Toscana.
- b. La fornitura dei materiali e delle maestranze per la ricostruzione degli impianti (elettrico ed idrico sanitario). Rimangono a carico dell'Assegnatario, le opere murarie e l'eventuale sostituzione delle apparecchiature igienico-sanitarie (aggiunto con protocollo d'intesa).

ART. 11 - MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVA ALLE PARTI COMUNI

Fa carico solidalmente a tutti gli assegnatari del fabbricato - salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari, in conformità all'art. 3 - la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi:

IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO E/O PRODUZIONE DI ACQUA CALDA.

- a. pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili;
- b. manutenzione (con eventuale sostituzione dei singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, come premi-stoppa, ugelli, guarnizioni, gliceur, avvolgimenti di motori elettrici, bollitori acqua calda, pompe, termostati contatori ecc.;
- c. revisione periodica di estintori;
- d. oneri per l'incarico di terzo responsabile e controlli periodici a norma di legge, relativamente alla manutenzione ordinaria necessaria al funzionamento dell'impianto;
- e. impianto per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi;
- f. manutenzione di pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico o smaltimento scarichi;
- g. pulizia periodica delle vasche di deposito, riparazione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico o di smaltimento scarichi;
- h. manutenzione, revisione o sostituzione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni.
- i. disostruire le colonne di scarico nei tratti comuni.

IMPIANTO DI ASCENSORE

- a. riparazione di tutte le parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, con sostituzione di elementi di consumo ed accessori quali pattini, serrature, lampade, pulsantiera, ecc.;
- b. oneri per l'esercizio e per l'abbonamento alla manutenzione periodica, per ispezioni degli organi preposti e rinnovo licenze comunali. Nel caso in cui l'Ente Gestore o l'Autogestione ove costituita affidino ad idonea ditta la manutenzione degli impianti di ascensore con incarichi di "manutenzione globale" si segue la seguente linea applicativa:
 - 1. l'ente gestore sosterrà il 30% del costo sostenuto qualora gestisca in modo diretto il servizio.

2. l'ente gestore in presenza di una Autogestione regolarmente costituita corrisponderà alla medesima a titolo di rimborso il 30% del costo totale sostenuto. Altrimenti se l'Ente Gestore o l'Autogestione opteranno per sostenere unicamente la "manutenzione semplice" la stessa sarà ripartita pro quota tra tutti gli assegnatari a qualunque titolo, fatta salva la manutenzione straordinaria che risulterà a totale carico dell'Ente Gestore.

IMPIANTO CENTRALIZZATO TV:

- a. manutenzione dell'intero impianto, con eventuale sostituzione di singoli componenti: antenne, amplificatori, centraline, cavi, ecc., nonché aggiunta di nuove bande di ricezione.

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, ELETTRICI ED ELETTRONICI:

- a. ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;
- b. ripristino degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione e/o messa a terra ecc.;
- c. manutenzione o sostituzione dell'impianto citofonico e apriporta;
- d. manutenzione o sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine ecc.;
- e. riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli.

ALTRI INTERVENTI:

- a. riparazione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature, impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo ecc.;
- b. riparazione e/o sostituzione di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, bidoni dell'immondizia e relativi contenitori, panchine e fioriere;

- c. completa verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura e piccoli restauri a pilotis, ecc.;
- d. riparazione di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;
- e. manutenzione completa dei giardini comuni, ivi compresi taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione e piantumazione.

Fermo restando quanto sopra, taluni interventi di cui al presente articolo e all'articolo precedente che abbiano carattere generalizzato e diffuso possono essere effettuati dall'Ente gestore in occasione di programmi di adeguamento complessivo (manutenzione straordinaria e restauro).

ART. 12 - VISITE ED ISPEZIONI ALL'ALLOGGIO

L'Ente gestore ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti ed altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze, previo invio di Raccomandata A.R. contenente data ed ora del sopralluogo, e di eseguire o far eseguire le opere ritenute necessarie; gli assegnatari sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile all'Ente gestore e ai suoi incaricati, ai fini di cui al comma precedente. In difetto, oltre al risarcimento del danno, si applicheranno gli artt. 27 e 28 del presente Regolamento.

La visita alloggio può anche essere richiesta dai seguenti soggetti:

- dagli assegnatari;
- dagli organi di autogestione, ove costituita;
- dall'amministratore del condominio, ove costituito;
- dal comune proprietario dell'alloggio.

La segnalazione deve sempre contenere: l'alloggio e/o il fabbricato interessato; la problematica riscontrata; uno o più recapiti telefonici.

A seguito della richiesta, un tecnico di Siena Casa, verifica l'intervento da effettuare e a chi fa carico, per competenza e spesa, individua i lavori necessari da eseguire in osservanza delle norme del suddetto Regolamento d'Utenza.

Se tale visita risulti indebitamente richiesta sarà applicato un diritto fisso di chiamata per un importo così come determinato da deliberazione della Conferenza dei Comuni dell'Area Senese (LODE).

ART. 13 - RESPONSABILITÀ PER DANNI

Gli assegnatari sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a seguito di lavori da loro eseguiti, ed in particolare di quelli relativi al manto di copertura del fabbricato.

Gli assegnatari si assumono la piena responsabilità per ogni danno derivato all'Ente gestore, a coinquilini o terzi, dalla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di loro competenza e da comportamenti negligenti.

In caso di omissione, l'Ente gestore, in relazione all'entità del danno, si riserva di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari a proprio insindacabile giudizio.

In tal caso saranno poste a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto dall'Ente gestore, salva l'eventuale risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 27 e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 28 del presente Regolamento.

Gli assegnatari sono tenuti a segnalare tempestivamente all'Ente gestore le riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultimo; in mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità dell'Ente gestore stesso per eventuali danni.

ART. 14 - INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE GESTORE

L'Ente gestore eseguirà le opere e manutenzioni di propria competenza, in conformità delle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge.

Qualora i lavori di cui agli artt. 10 e 11 del presente regolamento si rendano necessari per vizi originari di costruzione od installazione, l'Ente gestore, ove ricorrano i presupposti di legge, si attiverà contro l'impresa appaltatrice, per ottenere l'esecuzione dei lavori ovvero affinché siano rimborsate agli assegnatari le spese sostenute dai medesimi.

ART. 15 - AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DIVERSI

Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori all'alloggio o a sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto all'Ente gestore autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta.

In caso di mancata risposta dell'Ente gestore entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero dal ricevimento della documentazione eventualmente richiesta, gli assegnatari potranno procedere ai lavori.

Nell'eseguire i lavori autorizzati o assentiti in forza del comma precedente, gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni date dall'Ente gestore, oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nulla-osta, ove previsti. In mancanza di ciò, i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione. L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese degli assegnatari, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione od altro.

Nel caso in cui l'alloggio sia consegnato con onere di ripristino a carico dell'assegnatario, i rapporti tra le parti saranno regolati da apposita convenzione.

ART. 16 - MIGLIORAMENTI O ADDIZIONI AUTORIZZATE

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli assegnatari all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso dell'Ente gestore non comporta per gli assegnatari il diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuitamente dall'Ente gestore al termine della locazione.

Le migliorie e le addizioni apportate dagli assegnatari non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della valutazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione.

In caso di vendita dell'alloggio non si terrà conto dell'eventuale riduzione di consistenza catastale derivante dalle modificazioni apportate dall'assegnatario.

Titolo IV – SERVIZI

ART. 17 - SPESE PER SERVIZI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

Sono a carico dei singoli assegnatari tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze, nonché quelli relativi alle parti comuni, quali in particolare:

- Consumi di energia elettrica per i servizi comuni.
- Consumi di acqua per i servizi comuni.

- Consumi di gasolio, cherosene o gas per riscaldamento centrale.
- Pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune.
- Servizi di disinfezione e di disinfestazione in genere.
- Ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche o nere.
- Tributi per passi carrai.
- Costi per la gestione dei servizi comuni relativi alla ripartizione delle spese del fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa assegnata, da corrispondere all'Ente Gestore nei limiti di quanto determinato dal Tariffario approvato in sede di Conferenza dei Sindaci dei Comuni dell'Area Senese (LODE).

Fermo restando quanto indicato al successivo Titolo V, ove l'alloggio faccia parte di un edificio a gestione condominiale, gli assegnatari sono tenuti a corrispondere direttamente a Siena Casa Spa tutti gli importi da questa dovuti all'Amministrazione Condominiale ed anticipati per loro conto alla stessa.

Ove si proceda alla trasformazione dell'impianto idrico da comune con contatori divisionali a singolo, gli assegnatari saranno tenuti ad adeguarsi a tale trasformazione, stipulando i relativi contratti singoli con l'Ente erogatore; in caso di inadempimento, senza pregiudizio di ogni altra sanzione, potrà essere interrotta l'erogazione del servizio.

ART. 18 - MANCATO PAGAMENTO DELLE SPESE PER I SERVIZI

L'Ente gestore, in quanto facenti le veci del proprietario, anticiperà il pagamento di tutte le spese condominiali, provvedendo successivamente al recupero delle quote competenti all'assegnatario mediante inserimento di apposite rate senza interessi nei relativi bollettini di affitto. Il mancato pagamento anche solo di dette rate equivarrà a tutti gli effetti al mancato pagamento dell'affitto e comporterà di conseguenza lo status di morosità ed i relativi adempimenti da parte dell'Azienda.

L'Ente Gestore, per i nuclei familiari con disagio economico e sociale accertato, si attiverà per richiedere l'intervento al comune interessato, a surroga delle quote di condominio, autogestione o di affitto (aggiunto con protocollo d'intesa).

Titolo V - AUTOGESTIONE E CONDOMINI

ART. 19 - OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica la legge prevede l'Autogestione, da parte degli assegnatari, dei servizi e degli spazi comuni.

Gli assegnatari sono tenuti, in quanto tali, a far parte degli organi dell'Autogestione; non possono sottrarsi, in tutto od in parte, al pagamento delle spese relative, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune.

Il mancato o ritardato pagamento degli oneri di cui sopra, in conformità al Regolamento di Autogestione, oltre che esporre l'assegnatario al recupero, anche giudiziale, della morosità ad opera degli organi dell'Autogestione, costituisce altresì inadempimento agli obblighi contrattuali sanzionabile a norma degli artt. 27 e 28 del presente Regolamento.

La ripartizione delle spese di autogestione è effettuata in base alle quote millesimali attribuite agli alloggi, con applicazione analogica delle norme previste dal Codice Civile per il condominio di edifici.

L'Ente Gestore, per i nuclei con disagio economico e sociale, si attiverà secondo quanto indicato al precedente art. 18 (aggiunto con protocollo d'intesa).

ART. 20 - COMPITI DELL'AUTOGESTIONE

L'Autogestione costituita, finanziata ed operante nei modi indicati nel presente Regolamento, nonché nell'apposito Regolamento di Autogestione, provvede ad assicurare tutti i servizi relativi alle parti comuni del fabbricato e relative pertinenze, eseguendo anche l'ordinaria manutenzione. Per la più specifica indicazione dei compiti dell'Autogestione in merito ai servizi, si fa riferimento all'art. 17 del presente Regolamento.

ART. 21 - FINANZIAMENTO DELL'AUTOGESTIONE

A fronte dei compiti ed oneri di cui al presente titolo, all'Autogestione regolarmente costituita sarà riconosciuto l'accredito della quota determinata a norma dell'art. 31 della L.R. 96/1996 e s.m.i.; tale accredito sarà liquidato dall'Ente gestore direttamente all'Autogestione.

ART. 22 - VERIFICHE DA PARTE DELL'ENTE GESTORE

L'Ente gestore può in ogni momento verificare la conduzione dell'Autogestione in relazione alla sua amministrazione ed allo stato di conservazione dei beni ad essa affidati.

Nel caso di gravi inadempienze, l'Ente gestore interverrà nei confronti dell'Autogestione in conformità a quanto previsto dal Regolamento di Autogestione.

ART. 23 - ASSEGNATARI DI ALLOGGI IN AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili in amministrazione condominiale hanno il diritto di voto, in luogo dell'Ente gestore, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, ivi compreso il riscaldamento.

Le spese relative ai servizi condominiali, nel rispetto di quanto previsto dal presente Regolamento e dal Tariffario approvato, devono essere versate direttamente a Siena Casa Spa cui compete di agire anche in giudizio per il recupero coattivo nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi.

Per qualunque somma che l'Ente gestore dovesse corrispondere per la violazione del suddetto obbligo, troverà applicazione il disposto dell'art. 18 del presente Regolamento.

Titolo VI - DIRITTI ED OBBLIGHI DI LEGGE

ART. 24 - CANONE DI LOCAZIONE

Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica il canone di cui al Titolo III della L.R. n. 96/1996 e s.m.i. e relative norme di attuazione in via amministrativa.

La stessa normativa regola l'aggiornamento del canone di locazione e prescrive l'obbligo per gli assegnatari di documentare il proprio reddito ai fini della collocazione nelle fasce corrispondenti per la determinazione del canone, comminando sanzioni pecuniarie e maggiorazioni del canone stesso per gli inadempienti.

Anche al di fuori degli accertamenti periodici di cui al presente articolo, l'assegnatario che abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito, può chiedere la corrispondente riduzione di canone. L'Ente Gestore, qualora ricorrano le condizioni per l'accoglimento della domanda,

provvede a variare la collocazione ed adeguare conseguentemente il canone, con decorrenza dal 2° mese successivo a quello della richiesta.

Il canone di locazione dovrà essere versato secondo i modi e i termini indicati dall'Ente gestore, esclusa ogni altra forma di pagamento, come previsto dal precedente art. 6.

ART. 25 - RAPPORTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, in quanto attuativo dell'atto amministrativo di assegnazione non è sottoposto a limiti temporali; a garanzia degli obblighi di cui al presente Regolamento, all'atto della stipula del contratto, l'assegnatario verserà all'Ente gestore un importo pari a due mensilità del primo canone di locazione, non aggiornabile secondo le variazioni del medesimo e non produttivo di interessi. Il contratto è soggetto a registrazione secondo le vigenti disposizioni di legge. La legge regionale regola le ipotesi nelle quali è ammesso il subentro all'assegnatario originario di altri componenti del nucleo familiare.

In ogni diverso caso vi sarà l'obbligo della immediata restituzione dell'alloggio all'Ente gestore, pena l'applicazione delle norme di legge previste per le occupazioni abusive, il risarcimento di tutti i danni, salve, se del caso, le più gravi conseguenze previste dalla legge penale.

ART. 26 - MOBILITÀ DEGLI ASSEGNATARI

E' prevista per legge la mobilità degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia a richiesta, sia d'ufficio, secondo le modalità previste dalla L.R. 96/1996 e s.m.i..

I cambi di alloggio disposti d'ufficio sono obbligatori per l'assegnatario. In caso di inadempienza da parte dell'assegnatario di quanto disposto con provvedimento amministrativo del Comune proprietario dell'immobile, l'Ente Gestore, procederà all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 22 comma 7 della L.R. n. 96/1996 e s.m.i., salvo che non ricorrano i presupposti di legge per la pronuncia di decadenza.

La legge regola i casi in cui il Comune può far eseguire coattivamente il cambio dell'alloggio, ovvero dichiarare la decadenza dell'assegnatario in caso di inottemperanza.

Titolo VII - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

ART. 27 - CASI DI RISOLUZIONE

Il contratto di locazione è risolto di diritto in caso di pronuncia di annullamento o di decadenza nei casi indicati all'art. 5. Il contratto è inoltre risolto quando l'assegnatario:

- a. si renda moroso o inadempiente nel pagamento dei canoni e accessori, secondo quanto indicato all'art. 6, nonché agli artt. 17 e 19;
- b. compia atti o si trovi in situazioni non consentite dal contratto di locazione o dal presente regolamento e non abbia ottemperato ad intimazioni dell'Ente gestore per la rimessa in pristino e/o per la cessazione del comportamento illecito, nei termini assegnati.

ART. 28 - SANZIONI

Le violazioni di cui al precedente art. 27 lett. b) costituiscono in ogni caso motivo di applicazione della sanzione pecuniaria, di cui all'art. 37, 2° comma, L.R. n. 96/1996 e s.m.i., secondo le modalità previste dal comma 4° della stessa disposizione di legge.

[Art.37 L.R. n. 96/1996:

[.....]

2. La sanzione pecuniaria di cui all'articolo 16, Comma 5, è stabilita in un minimo di L. 300.000 fino ad un massimo di L. 1.800.000.

[.....]

4. Per l'applicazione della sanzione di cui al comma 1 e di quelle di cui all'art.16, si osservano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n.689 (Modifiche al sistema penale)].

Nel caso in cui tali violazioni siano passibili anche di sanzioni penali o amministrative, l'Ente gestore provvederà senza alcun preavviso a sporgere denuncia alle autorità competenti.

ART. 29 - RESPONSABILITÀ

Anche in caso di rimessa in pristino e/o cessazione dell'inadempimento, resteranno a carico degli assegnatari tutti i danni comunque prodotti all'Ente gestore, a coinquilini o a terzi in genere. Stante la diretta ed esclusiva responsabilità di cui al precedente comma, gli assegnatari eventualmente danneggiati prendono atto dell'estraneità dell'Ente gestore rispetto a qualunque pretesa o contenzioso per il risarcimento dei danni.

ART. 30 - RILASCIO DELL'ALLOGGIO

In caso di dichiarazione di risoluzione, da farsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio libero e vuoto da persone e da cose nel termine loro assegnato dall'Ente gestore.

Resteranno a loro carico, oltre che le somme dovute a qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e le quote accessorie che maturino sino all'effettiva riconsegna dell'alloggio, ferma restando in ogni caso la rivalsa dell'Ente gestore per danni e spese comunque sostenuti. Le stesse disposizioni valgono per ogni altro caso di cessazione del rapporto di locazione, salvi diversi termini e modalità specificatamente previsti.

- ALLEGATO 1 -
NORME DI COMPORTAMENTO

A. E' DOVERE DELL'ASSEGATARIO:

1. Osservare, nel godimento dell'immobile, i principi della civile educazione, le norme di pubblico decoro e le regole di corretto rapporto di vicinato e di vivibilità.
2. Mantenere il proprio alloggio in stato dignitoso e comunque utilizzarlo nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, conservandone i requisiti di abitabilità.
3. Tenere comportamenti conformi alle norme di legge, ai regolamenti municipali o provvedimenti amministrativi in materia.
4. Rispettare la quiete del caseggiato, specialmente nelle ore notturne, comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia, ed assumendo sempre i più opportuni accorgimenti e precauzioni atte ad evitare rumori inutili o comunque molesti.
5. Sorvegliare i minori appartenenti al proprio nucleo o affidati. Ai sensi degli artt. 2047 e 2048 del C.C., l'inquilino è responsabile dei danni cagionati dai minori in sua custodia.
6. Avere cura delle aree di pertinenza del fabbricato (cortili, piazzali, marciapiedi, viali, ecc.), non alterandone la destinazione a bene comune.
7. Contribuire alla conservazione e cura delle aree a verde (siepi, aiuole, giardini, ecc.) mediante il proprio personale apporto d'opera e/o compartecipazione alle spese relative, in conformità alle decisioni della maggioranza degli aventi diritto all'uso di tali spazi. In difetto della decisione della maggioranza o quand'anche l'Azienda riscontri una non corretta conservazione e cura, potrà, previa diffida, surrogarsi all'utenza, ed eseguire i necessari interventi, esercitando rivalsa dei relativi costi nei confronti degli utenti obbligati.
8. Richiudere il portone di casa, gli accessi alle parti comuni, le finestre del vano scala.
9. Provvedere ad una regolare ed idonea pulizia delle scale e dei pianerottoli, nonché del cortile, mediante il proprio personale apporto d'opera e/o compartecipazione alle spese relative, in conformità alle decisioni ed ai turni stabiliti dalla maggioranza degli aventi diritto all'uso. In difetto di decisione della maggioranza degli inquilini, o quand' anche l'Azienda riscontri carenza di pulizia, previa diffida, potrà a sua insindacabile discrezione, provvedere direttamente, rivalendosi delle relative spese.

10. Raccogliere e versare le immondizie negli appositi contenitori.
11. Provvedere alla corretta manutenzione delle apparecchiature installate all'interno dell'alloggio, con particolare riguardo alla revisione periodica degli interruttori differenziali magnetotermici (salvavita) e delle caldaie singole per il riscaldamento e la produzione di acqua calda. In particolare a tal riguardo gli assegnatari saranno tenuti a presentare all'Ente gestore, con cadenza biennale contestualmente alla documentazione relativa al proprio reddito, prova di avvenuta manutenzione in efficienza dell'apparecchio (controllo dei fumi, del rendimento della combustione e dell'efficienza energetica effettuata da manutentore specializzato) secondo le disposizioni normative in materia; in caso di documentazione mancante od incompleta l'Ente gestore applicherà le sanzioni di cui all'art. 28 del presente Regolamento.
12. Eseguire adeguata manutenzione delle caldaie centralizzate ed individuali in dotazione, con pulizia e prova fumi, da compiersi da Ditte abilitate. Dette apparecchiature devono essere sottoposte a visita periodica con annotazione sul "libretto d'impianto" almeno una volta all'anno per quelle di potenza superiore a 35 kW e almeno ogni due anni per quelle con potenza inferiore. Le normali operazioni di manutenzione, quali la pulizia, devono invece essere eseguite una volta l'anno, in entrambi i casi.

B. E' FATTO DIVIETO AGLI ASSEGNATARI, PENA L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. 27 DEL REGOLAMENTO D'UTENZA DI SIENA CASA SPA, DI:

1. Caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati.
2. Destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali comuni, come cortili, giardini, terrazze, muri esterni e finestre, occupare parti a comune con mobili ed altri oggetti o comunque impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri inquilini, occupare anche temporaneamente l'androne, i resedi dei fabbricati, le scale, i pianerottoli, le soffitte, e tutti i locali e gli spazi d'uso comune, sia con opere di carattere provvisorio, sia con costruzioni, casotti, orti od altro, nonché parcheggiare per lunghi periodi sugli spazi a comune.
3. Lasciare negli androni, nei pianerottoli, biciclette, moto, tricicli, carrozzine, ecc. e circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari nei luoghi non espressamente adibiti a tale scopo.

4. Eseguire i lavori di cui all'art. 15 senza il consenso scritto dell'Ente gestore, ovvero apportare modifiche di qualsiasi genere all'alloggio, agli accessori, nonché alle parti comuni, quali a titolo di esempio modifiche all'estetica delle facciate, agli impianti, posa di tende parasole, ecc., salva preventiva autorizzazione da parte dell'Ente gestore.
5. Accedere e far accedere persone non autorizzate, per qualsiasi motivo, alle coperture dei fabbricati.
6. Accedere e far accedere ai locali degli impianti a comune (caldaie, bruciatori, autoclave, ecc.) persone non autorizzate, nonché manomettere le apparecchiature in essi installate.
7. Aggiungere all'impianto di riscaldamento del proprio alloggio, elementi scaldanti. Per gli impianti di riscaldamento singoli o centralizzati, devono essere rispettate le norme, orari e disposizioni emanate o che saranno emanate, relative al contenimento dei consumi energetici, ecc., intendendosi l'Azienda sollevata da qualsiasi responsabilità al riguardo.
8. Esercitare all'interno dei locali assegnati attività o mestieri che - pur non violando l'obbligo di cui all'art. 2 - risultino rumorosi, pericolosi o che comunque rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere, ovvero installare nelle abitazioni e nei relativi locali pertinenti apparecchi, macchine o impianti rumorosi, emananti esalazioni, calore, vibrazioni, ecc., neppure laboratori, opifici, depositi o locali di verifica e smercio di pellicole cinematografiche o di qualunque materiale facilmente infiammabile o esplosivo. I locali non possono altresì essere destinati ad usi che turbino il pacifico godimento singolo o collettivo degli appartamenti e dei residui del fabbricato o comunque siano contrari alla sicurezza, alla stabilità, al decoro, alla serietà, alla moralità, all'igiene, alla decenza ed al buon costume.
9. Detenere negli alloggi, nelle cantine, soffitte e parti comuni, sostanze infiammabili o comunque pericolose. Qualora l'assegnatario debba utilizzare combustibili non forniti in rete, il quantitativo da tenersi nell'alloggio o nelle relative pertinenze non può essere superiore alla normale scorta d'uso; la relativa conservazione deve comunque avvenire nel rispetto delle vigenti norme nel campo della sicurezza, a salvaguardia dell'incolumità personale di sé e di terzi.
10. Collocare piante e vasi da fiori sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi, se non opportunamente fissati. In particolare dovrà essere sempre evitato che le acque di annaffio possano arrecare molestia o sporcare finestre e terrazze dei piani sottostanti o danneggiare intonaci e coloriture della facciata mediante apposizione di sottovasi raccogli acqua, anche qualora le piante siano collocate nei pianerottoli delle scale.

11. Stendere i panni dalle finestre o dai balconi, ovvero esporre gli stessi alla vista pubblica disturbando l'estetica dell'edificio o andando in contrasto con quanto previsto al riguardo dai vari Regolamenti di Polizia Municipale. Per l'asciugatura in esterno sarà dunque consentito il solo utilizzo di appositi tendi panni da tenere all'interno delle terrazze, evitando al contempo nel modo più assoluto lo stillicidio di acqua.
12. Spaccare la legna, gettare alcunché dalla porta e dalle finestre/porte finestre e depositare l'immondizia al di fuori degli appositi recipienti messi a disposizione dalla società di smaltimento, evitando nel modo più assoluto che questa rimanga per terra.
13. Pulire terrazze con stracci non bene strizzati che comportino la caduta di acqua verso i piani sottostanti, battere tappeti, coperte, ecc, all'interno del vano scala, nonché nell'androne (la battitura dei tappeti sarà invece consentita dai balconi e dalle finestre, previa aspiratura, dalle ore 8,00 alle ore 10,00 e comunque nell'orario di rispetto previsto dai regolamenti municipali, avendo cura di evitare il più possibile, disagio agli altri assegnatari).
14. Fare qualsiasi rumore e arrecare disturbo, particolarmente nelle ore dedicate al riposo, anche pomeridiano. E' in particolare vietato:
 - a. Nella fascia oraria compresa tra le ore 23.00 e le ore 7.00 usare utensili rumorosi e accendere elettrodomestici (quali lavatrici, lavastoviglie, aspirapolveri, trapani, ecc.);
 - b. Tenere apparecchi radiofonici, televisivi, stereo, audio diffusori in genere a tonalità eccessiva;
 - c. L'uso di strumenti musicali, in assenza di norme più restrittive, per non oltre due ore giornaliere, frazionabili in periodi non compresi tra le ore 12.30 e le ore 16.00 e tra le ore 20.00 e le 8.30. Si precisa che il limite di due ore giornaliere, potrà essere superato, sempreché l'assegnatario a propria cura e spese, provveda ad insonorizzare adeguatamente i locali utilizzati, fermo restando gl'intervalli di cui sopra.
 - d. Fare giocare i bambini nelle scale, nell'androne, nelle soffitte, nei locali tenditoi, e in genere nelle zone a comune e lasciare giochi o altro materiale ingombrante e pericoloso nei medesimi spazi.

15. Gettare qualsiasi corpo otturante negli scarichi, onde evitare il verificarsi di intasamenti che possano causare il cattivo funzionamento delle fosse biologiche.
16. Lavare le automobili ed i motorini negli spazi comuni e privati, sia con acqua presa dall'alloggio che dai locali a comune.
17. Circolare e parcheggiare con mezzi motorizzati all'interno dei complessi immobiliari nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo (vialetti, marciapiedi, porticati, ecc.). In ogni modo dovrà essere sempre e comunque consentito l'accesso ed il transito dei mezzi di pubblico interesse, quali VV.FF., ambulanze, N.U., ecc..
18. Nel caso in cui l'assegnatario abbia più di un'automobile, occupare più di un posto auto e/o vantare diritti di esclusività, essendo i parcheggi non assegnati ad personam, salvo diversa regolamentazione.
19. Effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi nei luoghi idonei, da parte delle Autogestioni.
20. Immettere stufe da riscaldamento di qualunque tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina.
21. Usare o far usare acqua dei pozzi per uso alimentare. E' consentito usare detta acqua solo per i servizi (annaffio, pulizie, ...).

CUSTODIA DEGLI ANIMALI

1. L'assegnatario può detenere all'interno dell'alloggio animali domestici (cane, gatto, ecc.), sempreché:
 - a. non siano pericolosi;
 - b. le dimensioni e le dotazioni dell'alloggio siano idonee, in particolare sotto il profilo della conservabilità dell'igiene, nonché della necessità di garantire le condizioni di vivibilità dell'intero caseggiato;
 - c. provveda ad assicurare loro nutrimento, benessere ed idonee condizioni igienico-sanitarie;
 - d. vigili sugli stessi ed adotti tutte le misure idonee, affinché non arrechino molestie/danni a persone o cose. Si precisa che ai sensi dell'art. 2052 del Codice civile, l'assegnatario, in quanto proprietario e/o detentore dell'animale, sarà

sempre ritenuto responsabile dei danni dallo stesso cagionati, anche in caso di smarrimento.

2. Qualora l'animale abbia ripetutamente causato disturbi o molestie, eccedenti la normale tollerabilità, ai coinquilini, impregiudicati i diritti e le azioni da questi ultimi esperibili ai sensi del 2° comma dell'art. 1585 del Codice civile, l'Azienda intimerà all'assegnatario di allontanarlo.
3. In relazione alle parti comuni degli edifici, a disposizione di tutte le famiglie per loro natura, il proprietario degli animali è tenuto:
 - a. ad assumere con diligenza le più opportune misure di cautela, nonché a rispettare le norme dell'igiene. In particolare il cane non può mai essere lasciato sciolto, ma deve essere condotto al guinzaglio e munito di museruola;
 - b. a provvedere, immediatamente, ad eliminare eventuali lordure ripristinando le condizioni di pulizia ed igiene delle parti a comune.

PARCHEGGI

1. Il parcheggio è consentito esclusivamente per motoveicoli e autovetture, come definiti rispettivamente dagli artt. 53 e 54 lett. A) del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 – Nuovo Codice della strada, di proprietà o in disponibilità dell'assegnatario o suoi conviventi, e tassativamente negli appositi spazi; pertanto, è vietato il parcheggio, per esemplificare, di: autocarri, camper, caravan, roulotte, carrelli tenda, rimorchi, ecc..
2. E' tassativamente vietato il deposito negli spazi condominiali di veicoli fuori uso, non idonei alla circolazione. In caso di violazione di tale divieto, l'Azienda invia diffida scritta alla rimozione e qualora l'interessato non ottemperi, l'Azienda stessa potrà provvedervi direttamente, salvo rivalsa delle relative spese nei confronti dell'assegnatario.
3. E' tassativamente vietato il deposito negli spazi condominiali di veicoli fuori uso non circolanti. In caso di violazione di tale divieto, l'Azienda invia diffida scritta alla rimozione e qualora l'interessato non ottemperi, l'Azienda stessa potrà provvedervi direttamente, salvo rivalsa delle relative spese nei confronti dell'assegnatario.
4. Se il numero dei posti auto è pari al numero degli alloggi, a ciascun assegnatario che disponga di un'autovettura spetta l'uso non esclusivo di un solo posto macchina. Se il

numero dei posti macchina è invece inferiore a quello degli alloggi, l'utilizzo sarà stabilito dall'Azienda (mediante sorteggio fra gli aventi diritto, turnazione o altro). Se infine il numero dei posti macchina è maggiore del numero degli alloggi, i parcheggi in esubero potranno essere attribuiti, ad insindacabile giudizio dell'Azienda, in favore del singolo conduttore che lo richieda. Tale concessione è a titolo temporaneo e precario e potrà comportare l'applicazione di un canone stabilito dall'Azienda.

5. E', in ogni caso, severamente vietato sostare dinnanzi agli accessi, lungo i corridoi delle autorimesse, negli spazi a verde e nelle aree in cui è affissa la segnaletica di divieto o comunque su qualsiasi altro spazio non destinato a tale uso specifico.

6. L'uso dei garage interrati, deve avvenire nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza per le autorimesse. In particolare, in base a tale normativa, nei suddetti spazi è severamente vietato:
 - a. usare fiamme libere;
 - b. depositare sostanze infiammabili o combustibili;
 - c. eseguire riparazioni o prove motori;
 - d. parcheggiare autoveicoli con perdite di carburanti o lubrificanti;
 - e. fumare;
 - f. l'accesso alle persone estranee;
 - g. parcheggiare autoveicoli alimentati a gas (gpl).

7. L'utilizzo dei posti auto per disabili è consentito esclusivamente ai portatori di handicap cui sono riservati; pertanto è fatto divieto parcheggiare in detti spazi automobili da parte di terzi.

INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DELLE ANTENNE

1. Fermo restando le vigenti disposizioni legislative in materia (leggi specifiche, regolamenti comunali, ecc.), ciascun assegnatario, prima di dare corso all'installazione di impianti destinati alla ricezione dei servizi di radiodiffusione (antenne TV, CB, parabolica , ...), deve informare l'Azienda, la quale individuerà la collocazione più idonea, al fine di evitare che l'impianto:
 - a. possa arrecare danno alla proprietà o ledere il diritto agli altri assegnatari;
 - b. impedisca, in alcun modo, il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione (in particolare esso non deve avere un ingombro eccessivo);
 - c. alteri il decoro architettonico dell'edificio.

2. L'assegnatario è tenuto ad uniformarsi alle disposizioni e/o direttive che gli verranno dall'Azienda, per detti fini impartite, e l'installazione dovrà venire eseguita a perfetta regola d'arte nel rispetto delle norme vigenti, avvalendosi di Ditta abilitata, che rilascerà apposita dichiarazione di conformità (in particolare dovrà venire garantita l'assenza di interferenze con i servizi di radiodiffusione pubblica). E' inoltre onere dell'Assegnatario acquisire in precedenza, le autorizzazioni o concessioni di competenza di altre Autorità eventualmente prescritte dalla normativa in materia.
3. L'assegnatario, resta comunque responsabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1588 del Codice civile, per eventuali danni che venissero arrecati anche successivamente alla messa in opera, alla proprietà dell'Azienda.
4. Qualora per l'esecuzione di interventi manutentivi, si renda necessario rimuovere l'antenna, l'assegnatario, su semplice richiesta è tenuto a provvedervi tempestivamente a proprie spese e cura. Ultimati i lavori, quest'ultimo potrà ripristinare l'impianto.
5. A fine locazione, l'Assegnatario dovrà provvedere alla rimozione delle apparecchiature di ricezione ed al ripristino dello stato delle cose e dei luoghi preesistenti alla messa in opera, salvo diritto dell'Azienda di ritenere l'addizione.

Quanto sopra, fermo restando che nell'eventualità di messa in opera di antenna parabolica centralizzata, l'Assegnatario che ha installato una propria antenna, deve obbligatoriamente a proprie spese allacciarsi ad essa e deve provvedere alla rimozione del proprio impianto, ripristinando lo stato preesistente.

NORME PER L'USO DEGLI ASCENSORI

Nell'uso degli impianti devono essere osservate le seguenti disposizioni:

1. A norma dell'art. 17 del D.P.R.30.04.1999, n. 162, è vietato l'uso degli ascensori ai minori di anni 12 non accompagnati da persone di età più elevata.
2. Gli ascensori installati negli edifici dell'Azienda, sono classificati di categoria A e quindi sono destinati al trasporto di persone. Nella cabina di tali impianti, possono essere trasportate esclusivamente cose non ingombranti di uso comune, purché nei limiti di portata e accessibilità previsti dalle norme di ciascun impianto.

3. Le chiavi del locale macchine devono essere custodite da uno o più inquilini dello stabile, scelti tra quelli più facilmente reperibili. Sulla porta del locale macchine devono essere indicati i nominativi dei depositari e la loro reperibilità.
4. Fatta salva eventuale responsabilità solidale ai sensi degli artt. 2051 e 2055 del Codice civile, l'Assegnatario risponde in forza dell'art. 1588 del Codice civile, di tutti i danni e deterioramenti cagionati all'impianto, qualora non provi che siano dovuti a fatto a lui non imputabile. Egli risponde pure dei danni cagionati da persone che egli abbia ammesso anche temporaneamente all'uso ed al godimento dell'impianto.

ASSEMBLEA DEGLI INQUILINI

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 27.07.1978, n. 392, gli inquilini possono riunirsi in apposita assemblea, convocati dall'Azienda o da almeno tre di essi, per deliberare in merito alle modalità di gestione dei servizi di loro competenza di cui alla L.R. 20.12.1996, n. 96 e sue successive modificazioni ed integrazioni. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni di cui all'art. 1135 e seguenti del Codice Civile sull'assemblea dei Condomini.

DENUNCE E SEGNALAZIONI

1. Eventuali reclami da parte di assegnatari/o nei confronti di altro/i assegnatario/i in ordine a presunte violazioni del presente regolamento, devono venire inoltrate all'Azienda in forma scritta, debitamente firmati e possibilmente corredati di valida documentazione (testimonianze, fotografie, ecc.). Eventuali segnalazioni prive di sottoscrizione saranno ignorate dall'Azienda, salvo situazioni di particolare gravità.
2. Ai sensi dell'art. 1585 del Codice Civile, l'Azienda non è tenuta a garantire l'assegnatario/i da molestie di terzi che non pretendano di avere diritti sull'alloggio. In tal caso, egli può tutelarsi direttamente e personalmente ricorrendo eventualmente anche alle vie legali.

NOTA BENE:

LE PRESENTI NORME REGOLAMENTARI COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.